

L'URBANISME et le DROIT des TIERS

Le principe est l'indépendance des règles d'urbanisme à l'égard des dispositions de droit privé.

Ce principe trouve son origine dans la règle selon laquelle les autorisations d'urbanisme sanctionnent des dispositions du droit de l'urbanisme et non des règles de droit privé qui leurs sont étrangères. En conséquence, la délivrance des autorisations d'urbanisme est indifférente aux dispositions de droit privé.

C'est pourquoi, on affirme traditionnellement que les autorisations d'occupation du sol sont délivrées «sous réserve du droit des tiers».

Ce principe de l'indépendance des législations fait l'objet d'une affirmation constante de la part de la jurisprudence :

- la préexistence de servitudes de droit privé est sans influence sur la délivrance du permis de construire,
- l'administration n'a pas à tenir compte pour délivrer une autorisation de construire d'un éventuel conflit entre les parties, portant sur l'existence d'une servitude de droit privé,
- des dispositions de droit privé ne peuvent pas être un motif de refus ou d'irrecevabilité de la demande,
- l'autorité n'a pas à s'immiscer dans les litiges d'ordre privé qui s'élèvent entre des particuliers.

Toutefois, certaines règles de droit privé entretiennent des relations étroites avec le droit de l'urbanisme, et notamment :

- la servitude de clôture,
- l'écoulement des eaux,
- l'égout de toit
- les plantations,
- la servitude de bornage,
- le droit de passage,
- le tour d'échelle,
- les servitudes de vues et de jours.

Enfin certaines règles de droit privé, par exception au principe général d'indépendance des dispositions de droit privé et de droit de l'urbanisme, interfèrent directement dans les autorisations d'urbanisme comme :

- les règles applicables en matière de copropriété,
- les servitudes dites de «cours communes».

LA SERVITUDE DE CLÔTURE

Fondements juridiques

Article 647 du Code Civil : « Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. »

Article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Portée de ces articles

Les clôtures peuvent être librement édifiées sur l'ensemble du territoire sous réserve des exceptions suivantes :

- elles sont soumises au régime de la déclaration dans les communes à POS
- elles sont soumises à autorisation dans certains cas (covoisibilité de monuments historiques, réserves naturelles, secteurs sauvegardés ...)

En l'absence d'usages ou de règlements locaux, la loi (art. 663 du Code civil) fixe comme suit la hauteur minimale :

- 3,20 m dans les villes de 50000 habitants et plus,
- 2,60 m dans les villes de plus faible population.

Lorsque la clôture est destinée à séparer des terrains de niveaux différents, la hauteur se mesure à partir de la propriété la plus basse.

Le droit de clôture ne peut rendre inefficace les droits de passage résultant d'une servitude légale ou conventionnelle, ni entraver la servitude d'écoulement des eaux prévue à l'article 640 du Code Civil.

La clôture a pour conséquence de protéger pénalement le droit de propriété. Le bris de la clôture aggrave le délit de vol.

L'ÉCOULEMENT DES EAUX

Fondements juridiques

Article 640 du Code Civil : « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur ».

Portée de cet article

Cet article ne concerne que les eaux dont l'écoulement est le résultat naturel de la configuration des lieux, et notamment l'écoulement des eaux pluviales. Sont assimilées comme telles :

- Les eaux provenant de la fonte des neiges
- Les eaux provenant du débordement de marais ou étang à la suite de pluies
- Les eaux de sources

Le fonds servant (fonds inférieur) est tenu de recevoir sans indemnité les eaux qui découlent naturellement du fonds supérieur sans que la main de l'homme y ait contribué

Le propriétaire qui subit la servitude ne doit pas par des travaux tels que murs ou digues, empêcher l'écoulement des eaux.

En contrepartie de la contrainte pesant sur le fonds servant, le propriétaire du fonds dominant ne peut rien faire qui ait pour conséquence d'aggraver la servitude (pose d'une buse, bitumage du terrain augmentant le ruissellement ...).

Cette servitude ne s'éteint pas par le non usage, elle grève le fonds servant et le suit.

L'EGOUT DE TOIT

Fondements juridiques

Article 681 du Code Civil : «Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin ».

Portée de cet article

Cette servitude interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions. Les eaux de pluie tombant sur les toits doivent donc être dirigées soit sur le propre terrain du propriétaire des constructions soit sur la voie publique.

Toutefois un propriétaire peut acquérir le droit de déverser l'égout du toit sur le fonds voisin par titre ou par prescription trentenaire.

Il est nécessaire de distinguer deux servitudes différentes : la servitude d'égout de toit (article 681 du code civil) et la servitude d'écoulement naturel des eaux pluviales (article 640 du code civil). S'il est interdit au propriétaire de faire tomber les eaux qui ruissellent sur ses toits **directement** sur le terrain de son voisin, il peut cependant laisser ses eaux pluviales tomber de son toit pour les faire s'écouler naturellement sur son terrain. La jurisprudence estime en effet que la servitude d'égout de toit est pleinement respectée dès lors que les eaux tombées sur les toits d'un propriétaire se déversent immédiatement de ces toits sur son propre fond ou sur la voie publique pour ensuite, le cas échéant, se répandre naturellement par le seul effet de la pente du sol vers les fonds voisins inférieurs dans les conditions de l'article 640 du code civil.

LES PLANTATIONS

Fondements juridiques

Article 671 du Code Civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.»

Article 672 du Code Civil : « Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.»

Article 673 du Code Civil : « Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper.

Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les y couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.»

Portée de ces articles

A défaut de règlements ou d'usages locaux (à voir auprès de la mairie) :

- un arbuste d'une hauteur inférieure à 2 m doit être planté à une distance de 0.50 m minimum de la limite séparative
- un arbre d'une hauteur supérieure à 2 m devra être planté à une distance de 2 m minimum de la limite séparative.

Le voisin peut exiger que les arbres ou arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale soient arrachés ou réduits à leur hauteur déterminée par l'article 671, sous réserve de prescription trentenaire. Il est fait obstacle à l'arrachage lorsque les parcelles concernées sont classées en espace boisé.

Les propriétaires des arbres plantés à proximité d'une limite ont obligation de couper les branches qui franchissent leur terrain. Le voisin ne peut le faire lui-même. En revanche, concernant les racines, le voisin a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le propriétaire d'un arbre qui tombe chez le voisin doit assumer les dégâts.

Les fruits d'une branche d'arbre qui dépasse sur le fonds voisin, n'appartiennent au voisin que lorsqu'ils sont tombés naturellement au sol.

NB : Les dispositions du Code Civil citées ci-dessus ne sont pas applicables aux plantations faites sur les fonds riverains des voies publiques. Dans ce cas des limitations de distances sont édictées par le Code de la Voirie Routière.

LA SERVITUDE DE BORNAGE

Fondements juridiques

Article 646 du Code Civil : «Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.»

Portée de cet article

Le bornage consiste à déterminer par des marques apparentes appelées «bornes» la limite séparative des deux propriétés.

La procédure de bornage peut se faire à l'amiable ou, en cas de désaccord, après l'intervention du juge (tribunal d'instance), grâce à une action de bornage.

A l'amiable, le bornage s'effectue généralement par l'intermédiaire d'un géomètre expert avec l'accord des parties. Un procès-verbal dit d'abordement est dressé et signé par les parties. Il doit faire l'objet d'une minute chez un notaire, qui en assure la publicité afin qu'il soit opposable aux tiers.

Les règles de l'action de bornage ne se trouvent ni dans le Code Civil ni dans le Code de procédure civile. Il s'agit d'une création à la fois jurisprudentielle et doctrinale.

LE DROIT DE PASSAGE

Fondements juridiques

Article 682 du Code Civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

Portée de cet article

Le propriétaire dont le fonds est enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, peut réclamer sur les fonds de ses voisins un droit de passage.

Le droit de passage ne vise pas seulement la surface du sol mais également le dessous afin d'assurer les communications nécessaires à l'utilisation normale du fonds enclavé (eau, électricité, téléphone, câble).

Toutefois, le propriétaire qui enclave son terrain ne peut se prévaloir de l'état d'enclave que lui-même a créé. De même, lorsqu'un propriétaire divise son terrain et que son terrain se trouve enclavé, le désenclavement ne peut pas être demandé sur une propriété voisine : il ne peut l'être que sur l'un des terrains issus de la division (art.684 du Code Civil).

L'assiette et le mode d'exercice de cette servitude sont aménagés de manière conventionnelle. A défaut d'accord entre les propriétaires, il faut avoir recours à une décision judiciaire.

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable (article 683 du Code civil).

Le propriétaire d'un fonds enclavé qui a obtenu un droit de passage sur le fonds voisin est redevable d'une indemnité proportionnelle au dommage.

La servitude est attachée à la propriété et se transmet avec elle (vente, héritage, etc.), le notaire devant chaque fois la notifier aux acquéreurs.

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée.

LE TOUR D'ECHELLE

Fondements juridiques

Il s'agit d'une servitude jurisprudentielle et non légale (non mentionnée dans le Code Civil) qui est soit amiable, soit conventionnelle.

Ce droit tend à permettre au propriétaire d'un mur ou d'un bâtiment contigu au fonds voisin, de poser, au long de ce mur ou de ce bâtiment, les échelles nécessaires à la réparation, et généralement de faire, au long et en dehors de ces ouvrages, tous les travaux indispensables en introduisant sur le fonds voisin les ouvriers avec leurs outils et leurs échafaudages.

Critères à respecter

La jurisprudence a dégagé six critères pour déterminer l'application du tour d'échelle :

- Le tour d'échelle ne se conçoit que pour permettre le maintien en bon état de conservation d'une construction existante ;
- Les travaux d'entretien ou de réparation doivent avoir un caractère indispensable ;
- L'accès chez le voisin suppose que toute tentative pour effectuer les travaux de «chez soi», même au prix d'une dépense supplémentaire, se soit avérée impossible ;
- Le passage sur le fonds voisin ne doit pas entraîner pour le voisin un préjudice disproportionné avec l'intérêt des travaux ;
- Les modalités de passage (fréquence du passage), la marge d'empiètement (largeur, véhicules autorisés à passer, pose d'échafaudage, etc.) et le temps d'intervention doivent être aussi restreints que possible, le juge pouvant dans certains cas en définir les limites ;
- Sauf si le préjudice est négligeable, le voisin est en droit d'obtenir des dédommagements, tant au titre des détériorations éventuelles que du trouble de jouissance inhérent au chantier (bruit, encombrement, etc.).

Lorsque le voisin sur le fonds duquel on désire passer refuse d'accorder le droit, il faut :

- Le mettre en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en lui proposant de convenir amiablement d'une indemnité ;
- Faire délivrer par un huissier de justice, une sommation interpellatrice, en proposant toujours une indemnité de dédommagement ;
- En cas de refus, porter l'affaire devant le TGI du lieu de situation du bien.

LES SERVITUDES DE JOURS

Fondements juridiques

Article 676 du Code Civil : « Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.»

Article 677 du Code Civil : « Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.»

Portée de ces articles

Les jours, dits de souffrance ou de tolérance, sont des ouvertures grillagées et fermées par un verre fixe, dit dormant, qui laisse passer la lumière mais ni l'air ni le regard.

Les articles 676 et 677 sont cumulatifs.

La dimension des jours n'est pas réglementée.

La jurisprudence tolère l'absence de barreaux pourvu que la hauteur légale prévue par l'article 677 soit respectée.

L'article 677 ne s'applique pas aux soupiraux des caves qui peuvent être placés à une hauteur moindre.

LES SERVITUDES DE VUES

Fondements juridiques

Article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Article 679 du Code Civil : « On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

Article 680 du Code Civil : « La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

Portée de ces articles

Il s'agit d'ouvertures ordinaires pourvues de portes ou de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, et par conséquent, permettre de laisser passer la lumière et l'air, et ne s'opposent pas au regard. Les vues permettent d'avoir un regard pénétrant sur l'héritage d'autrui.

Sont également qualifiées de vue, les fenêtres, balcons et terrasses, de même que les plates-formes ou autres exhaussements du terrain d'où l'on peut exercer une servitude sur le fonds voisin.

Une fenêtre ouvrant sur un toit pourvu d'ouverture, lucarne ou ciel ouvert vitré, destiné à l'éclairage ou à l'aération de pièces sous les combles constitue une vue dès lors qu'elle entraîne une incommodité et des risques d'indiscrétion.

Les vues droites sont des ouvertures parallèles à la limite du fonds voisin, c'est-à-dire donnant directement sur celui-ci.

Les vues obliques ou latérales sont les ouvertures perpendiculaires à la limite de ce fonds, c'est-à-dire donnant de biais sur celui-ci.

Il est interdit d'aménager des fenêtres, portes, balcons, terrasses, donnant des vues sur les propriétés voisines à moins de respecter les distances suivantes :

- vues droites : 1,90m,
- vues obliques : 0,60m,

à moins que le fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Les dispositions des articles 678 et 679 ne s'appliquent pas :

- aux intervalles existants entre les barreaux d'une grille de clôture ou d'une palissade à claire-voie, dès lors qu'ils rendent possible la réciprocité de la vue,
- aux ouvertures qui donnent exclusivement sur des murs pleins, sur le toit du voisin ou à celles d'où l'on ne voit que le ciel,
- aux terrasses dépourvues de tout mode d'accès régulier,
- aux vues droites ou obliques en limite du domaine public.

LA SERVITUDE DE COURS COMMUNES

Fondements juridiques

Article L.451-1 du Code de l'Urbanisme : « Lorsqu' en application des dispositions d' urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, lesdites servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d' accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret. »

Article L.451-2 du Code de l'Urbanisme : « Si dans un délai de un an à compter de l' institution de la servitude de cours communes, le permis de construire n' a pas été délivré ou si, dans le même délai, à compter de la délivrance dudit permis de construire, le demandeur n' a pas commencé les travaux ou si les travaux sont interrompus pendant au moins une année, la décision judiciaire qui a institué la servitude, même passée en force de chose jugée, pourra, sans préjudice de tous dommages-intérêts, être rapportée à la demande du propriétaire du terrain grevé.

Toutefois, le délai prévu à l' alinéa premier du présent article est suspendu, le cas échéant, pendant la durée du sursis à exécution de la décision portant octroi du permis de construire, ordonné par décision juridictionnelle ou administrative, ainsi qu' en cas d' annulation du permis de construire prononcée par jugement du tribunal administratif frappé d' appel, jusqu' à la décision rendue par le Conseil d' Etat»

Article L.451-3 du Code de l'Urbanisme : « Les indemnités définitives dues par les bénéficiaires des servitudes aux propriétaires des terrains grevés sont fixées, à défaut d' accord amiable, par voie judiciaire»

Article R.451-1 du Code de l'Urbanisme : « La demande tendant à l' institution d' une servitude dite de "cours communes" en application de l' article L. 4511, est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé. Le président doit, en rendant son ordonnance, concilier les intérêts des parties en cause tout en assurant le respect des prescriptions d' urbanisme.

Il entend les propriétaires intéressés, l' autorité administrative compétente et peut ordonner toutes mesures d' instruction, et notamment se transporter sur les lieux»

Article R.451-2 du Code de l'Urbanisme : « L' ordonnance du président institue les servitudes. Elle détermine également les indemnités approximatives et provisionnelles qui doivent être payées avant le commencement des travaux par les bénéficiaires de servitudes aux propriétaires des terrains grevés, ou consignés par eux.

L' acceptation de l' indemnité approximative et provisionnelle ne préjudicie pas aux droits des propriétaires intéressés quant à la fixation de l' indemnité définitive suivant la procédure définie à l' article L. 4513. »

Portée de ces articles

La servitude de cour commune ne constitue pas à proprement parler une servitude au sens de l'article 637 du Code Civil puisqu'elle est imposée par des dispositions d'urbanisme pour servir un intérêt collectif et non pour l'utilité d'un fonds dominant.

Les propriétaires intéressés devront justifier de leur accord en fournissant au service instructeur un acte authentique contresigné par le maire et transcrit.

En présence d'une servitude conventionnelle réciproque, chacun des propriétaires est en droit d'exiger de l'autre la démolition des constructions édifiées en violation de la servitude.